

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Östra Station i Umeå

Org. Nr 769638-8714

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Allmänna förutsättningar | 2 |
| 2 | Beskrivning av fastighet och byggnad | 2 |
| 2.1 | Fastighetens beteckning, areal m.m. | 2 |
| 2.2 | Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning | 3 |
| 2.3 | Lägenhetsbeskrivning | 4 |
| 2.4 | Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar | 4 |
| 2.5 | Kostnader för andra åtgärder av betydelse | 4 |
| 2.6 | Försäkring | 4 |
| 2.7 | Taxeringsvärde | 5 |
| 3 | Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten | 5 |
| 4 | Finansiering | 6 |
| 4.1 | Finansieringsplan | 6 |
| 4.2 | Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter | 6 |
| 5 | Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget | 7 |
| 5.1 | Kapital - och driftskostnader | 7 |
| 5.2 | Föreningens intäkter | 7 |
| 6 | Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal | 8 |
| 6.1 | Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften | 10 |
| 6.2 | Nyckeltal | 10 |
| 7 | Särskilda förhållanden | 11 |

BILAGOR

| | |
|----------|-------------------------------|
| Bilaga 1 | Prognos och känslighetsanalys |
|----------|-------------------------------|

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå, org. nr 769638-8714, med säte i Umeå kommun registrerades hos Bolagsverket 2020-07-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett flerbostadshus med två portar på föreningens fastighet Resenären 1. Fastigheten är en s k 3 D fastighet vilket innebär att underliggande garage och lokaler inte tillhör föreningen. 78 lägenheter med en yta om ca 5 121 m² kommer att uppföras. Upplåtelse av bostadsrätterna sker med start under våren 2024 och inflyttningen sker under perioden september – december 2024.

Balticgruppen Handels AB, org. nr 556729-7998 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad inklusive kreditivkostnad för fastighet, entreprenad samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen en räntekompensation vilken redovisas i denna ekonomiska plan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller ställa därmed likställd säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

| | |
|-------------------|--|
| Beteckning: | Umeå Resenären 1 (3 D fastighet) |
| Adress: | Östermalmsgatan 65 A, 903 35 Umeå |
| Kommun: | Umeå |
| Upplåtelseform: | Äganderätt |
| Markareal: | 1 686 m ² |
| Lägenhetsarea: | ca 5 121 kvm |
| Antal lägenheter: | 78 lägenheter |
| Byggnadsår: | 2022 - 2024 |
| Byggnadstyp: | 1 flerfamiljshus med 2 portar |
| GA: | Umeå Resenären GA:1, bedöms inte innebära någon kostnad för föreningen i dagsläget. Avser teknikutrymme. |

| | |
|--------------|--|
| Servitut: | <p>Officialservitut</p> <p>Balkonger, förmån (akt 2480K-2020/179:1)</p> <p>Cykelparkering och åtkomst, förmån (akt 2480K-2020/179:2)</p> <p>Ledningar, förmån (akt 2480K-2020/179:3)</p> <p>Åtkomst och nödutgångar, last (akt 2480K-2020/179:4)</p> <p>Kylmedelskylare med ledningar, last (akt 2480K-2020/179:5)</p> <p>Ventilationskanaler, last (akt 2480K-2020/179:5)</p> |
| Detaljplan | Umeå 2:1 mfl (akt 2480K-P2018/15) |
| Bygglov: | Har erhållits 2020-04-22 (BN-2020/00244) |
| Startbesked: | Har erhållits 2022-02-02 |

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

| | |
|----------------------|---|
| Grundläggning: | Föreningens hus står på underliggande fastighet. |
| Stomme: | Platsgjuten betongstomme. |
| Fasadmaterial: | Skivbeklädnad Cemberit eller motsvarande med inslag av träpanel. |
| Yttertak: | <p>Terrass ovan butik består av ett tak med tätskikt på fallbetong med ovanliggande isolering och ytbeläggning.</p> <p>Terrasser på plan 7 - 9; Duotak med fallisoleringsskiva + tätskikt + isolering under ytbeläggning.</p> <p>De privata terrasserna på plan 6; Låglutande tak, tätskikt av papp direkt under trall.</p> <p>Yttertak ovan fläktrum; låglutande papptak</p> |
| Solceller: | På taket plan 10. Beräknas tillföra ca 17 000 kwh per år. |
| Fönster/fönsterdörr: | Isolerglasfönster med varierande utformning |
| Lägenhetsdörr: | Säkerhetsdörr, klass 2, lås RC3 |
| Balkong: | Betongkonstruktion |
| Takterrass: | På husets tak kommer finnas sju separata terrasser som är tillgängliga för samtliga boende. |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme med vattenburet värmesystem med radiatorer. Badrumsgolv med komfortvärme via el kan fås som tillval. |
| VA: | Kommunalt vatten och avlopp. Varmvatten via fjärrvärme. Varje lägenhet har egen mätare för varmvatten vilket möjliggör individuell mätning/debitering efter förbrukning. |
| Ventilation: | Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning |
| El: | Varje lägenhet har egen elmätare för mätning av förbrukning. Föreningen tecknar ett abonnemang och vidaredebiterar efter förbrukning (IMD). |
| Media: | Bredbandsanslutning till respektive lägenhet med hastighet 1000/1000 Mbit/s. Föreningen har tecknat bredbandsavtal med Umeå Energi. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal med önskad leverantör. |
| Porttelefon/portkod: | Kommer att finnas |
| Postboxar: | På entréplan vid huvudentré. Tidningshållare vid varje lägenhet. |
| Hiss: | I respektive trapphus (2 st) |
| Barnvagnsförråd: | I markplan samt garage |
| Cykelförråd: | I markplan samt garage |
| Soprum: | Sophantering med källsortering i markplan. |

| | |
|--------------------|---|
| Lägenhetsförråd: | Finns för samtliga lägenheter. Belägna i lägenheten eller på våningsplan. Vissa lägenheter har även ett utomhusförråd på balkongen. |
| Tvättstuga: | Saknas |
| Parkeringsplatser: | Föreningen saknar egna platser. Platser för förhyrning finns i underliggande garage samt på sikt i ett närliggande parkeringshus. |

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

| | |
|-------------------|---|
| Tak: | Grängat vitt |
| Väggar: | Målade, i huvudsak vita |
| Innerdörrar: | Släta, vita |
| Foder och lister: | Vitmålade, fabriksmålade |
| Golv: | Klinkergolv i hall samt badrum samt trägolv i rum |
| Förvaring: | Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Vissa lägenheter har klädskåp med hylla och klädstång som inredning. |
| Hall: | Avhängning/hatthylla. Utformning varierar beroende av lägenhetsstorlek. |
| Kök: | Släta luckor på kökskåp med belysning under. Bänkskiva i laminat, stängskydd med kakel upp till överskåp. Diskbänk med köksblandare och integrerad diskho. I grundutförandet ingår spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys samt diskmaskin. Vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys. |
| Badrum: | Kakel på väggar. Takdusch och duschväggar i glas. Kommod samt spegelskåp. Golvstående tvättställ samt spegel med belysningsarmatur i mindre toaletter. Golvstående WC, Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombitvättmaskin. |
| Sovrum: | Antal varierar beroende av lägenhetsstorlek. |
| Vardagsrum: | De flesta lägenheter har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. |

Planlösningen varierar mellan olika lägenheter. Inredningen kan variera beroende av lägenhetens storlek. Vissa lägenheter har balkong.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 39 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer att inkludera styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde för 2023 vilket uppgår till 45 000 000 kr. Detta avser dock inte fastighet med färdigställd byggnad. Ett taxeringsvärde för färdigställd byggnad har ännu inte kunnat fastställas men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 - 2024, beräknats till 173 483 000 kr, varav 36 000 000 kr avser mark bostad, 73 000 kr mark lokal samt 137 000 000 avser byggnad bostad och 410 000 kr byggnad lokal. Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats. Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1. På lokaldelen erläggs fastighetsskatt uppgående till 1 % av det taxeringsvärde som belöper på lokaldelen (1 % av 483 000 kr).

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en skräk affär, dvs ett direktköp av fastigheten. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Anskaffningskostnaden är beräknad och kommer att garanteras av Balticgruppen. Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Köpeskilling mark * | 71 000 000 |
| Entreprenadkostnad ** | 204 457 585 |
| Övriga produktionskostnader | 3 139 575 |
| Lagfart & Pantbrev | 2 304 840 |
| Summa | 280 902 000 |
| Kassa | 50 000 |
| Summa | 280 952 000 |

*Varav det skattemässiga värdet är 71 000 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenadavtal med fast pris har tecknats med Balticgruppen Bygg AB. Avtalet avser uppförandet av byggnaden. Härutöver har ett tilläggsavtal tecknats vad gäller installation av solceller på del av taket. För båda avtalen gäller ABT 06.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Föreningens beräknade fastighetslån* | 61 992 000 |
| Medlemmarnas insatser vid förvärv | 175 168 000 |
| Upplåtelseavgifter | 43 792 000 |
| Summa | 280 952 000 |

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna plan räknat med att amortera 0,5 % per år, motsvarande 309 960 kr, de första 5 åren, därefter sker amorteringen enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

När föreningens kostnadskalkyl upprättades i maj 2021 var räntenivån lägre än den är nu vintern 2023. Det högre ränteläget innebär att kalkylräntan i den ekonomiska planen är högre än kalkylräntan i kostnadskalkylen. Föreningen räknar i denna plan med att föreningens lån får en snittränta om 3,75 %. Av den ränteoffert föreningen fått från Handelsbanken per 2023-12-05 framgår att räntenivån ligger på mellan 3,63 % och 4,90 % beroende på bindningstid. Föreningen kommer troligtvis att erhålla en ränterabatt om 0,1 % på angivna räntor för s k grönt lån.

Föreningen avser att uppta föreningslånet när samtliga lägenheter tillträtts och kommunen meddelat slutbesked. Under förutsättning att byggnationen fortlöper enligt plan beräknas detta ske i slutet av 2024. Avsikten är att föreningslånet då ska delas upp i tre – fyra delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt. Fram till avräkningsdagen, vilken beräknas infalla månadsskiftet efter det att föreningslånet upptagits kommer Balticgruppen ta föreningens kostnader och intäkter. En extra kassa om 200 000 kr kommer att tillföras föreningen.

Sedan kostnadskalkylen upprättades har föreningen beslutat att utöka föreningslånet med 540 000 kr. Anledningen härtill är att ett tilläggsavtal tecknats beträffande installation av solceller på del av föreningens tak. Kostnaden för installationen uppgår till 540 000 kr.

Balticgruppen kommer att erlagga en ränteersättning till föreningen för att kompensera föreningens räntekostnad de första tre åren (del av 2024, 2025, 2026, del av 2027). Ersättningsbeloppet räknas fram genom en "trappa" där mellanskillnaden mellan två räntenivåer multipliceras med aktuell skuld, det vill säga med hänsyn tagen till eventuell amortering. År 1; 2 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. År 2; 2,15 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. År 3; 2,63 % och aktuell ränta under det närmast gångna kvartalet upp till maximalt 4 % på den aktuella skulden. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i efterskott. Exempel År 1 - om verklig räntekostnad uppgår till 3,75 % (angiven kalkylränta i planen) erhåller föreningen ett belopp om 1 084 860 kr. Om räntekostnaden i stället uppgår till 4,25 % blir beloppet 1 239 840 kr ($61\,992\,000 * (\text{mellanskillnaden mellan 2 och 4 procent})$).

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen beräknas i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10). Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av entreprenadkostnaden, vilket motsvarar 2 044 576 kr per år. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför avskrivningsbelopp inte kommer att påverka föreningens likviditet. Beloppet redovisas därför inte i punkt 5.1.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Räntekostnad, snlttränta om 3,75 % | 2 324 700 |
| Amortering 0,5% | 309 960 |

Driftskostnader*

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| | 1 893 470 |
| Administrativ förvaltning | 100 000 |
| Revision | 62 000 |
| Försäkring | 121 624 |
| Teknisk förvaltning, inkl skötsel | 155 000 |
| Löpande underhåll | 128 000 |
| Hiss | 26 000 |
| Städning | 87 000 |
| Sophantering | 128 025 |
| Vatten | 266 000 |
| El, gemensam | 31 000 |
| El, hushåll – vidaredebiteras | 175 000 |
| Uppvärmning (fjärrvärme) | 536 306 |
| Markvärme terrasser | 35 000 |
| Övrigt | 42 515 |

| | |
|---|------------------|
| Fastighetsskatt (gemensamhetslokal) | 4 830 |
| Avsättning underhållsfond (39 kr per kvm)** | 199 719 |
| Summa kostnader | 4 732 679 |

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Den gemensamma elkostnaden har angivits med hänsyn tagen till den förväntade besparingen pga installationen av solcellerna.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

| | |
|--|------------------|
| Årsavgifter medlemmar, år 1 | 3 295 770 |
| Kostnad hushållsel – vidaredebiteras boende | 175 000 |
| Antagen räntekompensation från Balticgruppen * | 1 084 860 |
| Extra kassa | 200 000 |
| Summa intäkter | 4 755 630 |

Överskott

22 951

* Se ovan punkt 4.2

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

| Lgh | Antal rok | Area m ² | Andelstal % | Insats kr | Upplåtelse kr | Totalt kr | Årsavgift kr/år | Årsavgift kr/mån |
|--------|--------------|------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| Plan 2 | | | | | | | | |
| 1201A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 396 000 | 599 000 | 2 995 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1202A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 236 000 | 309 000 | 1 545 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1203A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 2 840 000 | 710 000 | 3 550 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1204A | 3 rok | 68 B | 1,29% | 2 556 000 | 639 000 | 3 195 000 | 42 447 | 3 537 |
| 1205A | 1 rok | 32 B | 0,79% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 26 016 | 2 168 |
| 1206A | 3 rok | 82 B | 1,48% | 2 436 000 | 609 000 | 3 045 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1207A | 1,5 rok | 45 | 0,97% | 1 276 000 | 319 000 | 1 595 000 | 31 949 | 2 662 |
| 1201B | 1,5 rok | 39 | 0,89% | 1 196 000 | 299 000 | 1 495 000 | 29 211 | 2 434 |
| 1202B | 2 rok | 51 | 1,05% | 1 316 000 | 329 000 | 1 645 000 | 34 688 | 2 891 |
| 1203B | 3,5 rok | 82 B | 1,48% | 2 476 000 | 619 000 | 3 095 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1204B | 1 rok | 33 B | 0,80% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 26 472 | 2 206 |
| 1205B | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 396 000 | 599 000 | 2 995 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1206B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 2 876 000 | 719 000 | 3 595 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1207B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 236 000 | 309 000 | 1 545 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1208B | 3 rok | 94 B | 1,79% | 2 396 000 | 599 000 | 2 995 000 | 58 877 | 4 906 |
| Plan 3 | | | | | | | | |
| 1301A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 556 000 | 639 000 | 3 195 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1302A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 276 000 | 319 000 | 1 595 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1303A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 2 876 000 | 719 000 | 3 595 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1304A | 3 rok | 68 B | 1,29% | 2 600 000 | 650 000 | 3 250 000 | 42 447 | 3 537 |
| 1305A | 1 rok | 32 B | 0,79% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 26 016 | 2 168 |
| 1306A | 3 rok | 82 B | 1,48% | 2 596 000 | 649 000 | 3 245 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1307A | 1,5 rok | 45 | 0,97% | 1 340 000 | 335 000 | 1 675 000 | 31 949 | 2 662 |
| 1308A | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1301B | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1302B | 2 rok | 51 | 1,05% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 34 688 | 2 891 |
| 1303B | 3,5 rok | 82 B | 1,48% | 2 636 000 | 659 000 | 3 295 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1304B | 1 rok | 33 B | 0,80% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 26 472 | 2 206 |
| 1305B | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 556 000 | 639 000 | 3 195 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1306B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 3 036 000 | 759 000 | 3 795 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1307B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 276 000 | 319 000 | 1 595 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1308B | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 556 000 | 639 000 | 3 195 000 | 58 877 | 4 906 |
| Plan 4 | | | | | | | | |
| 1401A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 716 000 | 679 000 | 3 395 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1402A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 316 000 | 329 000 | 1 645 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1403A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 3 000 000 | 750 000 | 3 750 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1404A | 3 rok | 68 B | 1,29% | 2 636 000 | 659 000 | 3 295 000 | 42 447 | 3 537 |
| 1405A | 1 rok | 32 B | 0,79% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 26 016 | 2 168 |
| 1406A | 3 rok | 82 B | 1,48% | 2 676 000 | 669 000 | 3 345 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1407A | 1,5 rok | 45 | 0,97% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 31 949 | 2 662 |
| 1408A | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1401B | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1402B | 2 rok | 51 | 1,05% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 34 688 | 2 891 |
| 1403B | 3,5 rok | 82 B | 1,48% | 2 716 000 | 679 000 | 3 395 000 | 48 836 | 4 070 |
| 1404B | 1 rok | 33 B | 0,80% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 26 472 | 2 206 |
| 1405B | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 680 000 | 670 000 | 3 350 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1406B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 3 196 000 | 799 000 | 3 995 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1407B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 316 000 | 329 000 | 1 645 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1408B | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 716 000 | 679 000 | 3 395 000 | 58 877 | 4 906 |

| Plan 5 | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------|--------|-------|
| 1501A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 876 000 | 719 000 | 3 595 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1502A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1503A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 3 196 000 | 799 000 | 3 995 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1504A | 3 rok | 68 B | 1,29% | 2 756 000 | 689 000 | 3 445 000 | 42 447 | 3 537 |
| 1505A | 1 rok | 32 B | 0,79% | 1 476 000 | 369 000 | 1 845 000 | 26 016 | 2 168 |
| 1506A | 4 rok | 95 B | 1,80% | 3 836 000 | 959 000 | 4 795 000 | 59 334 | 4 944 |
| 1507A | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1501B | 2 rok | 50 | 1,04% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 34 231 | 2 853 |
| 1502B | 5 rok | 108 B | 1,98% | 4 076 000 | 1 019 000 | 5 095 000 | 65 267 | 5 439 |
| 1503B | 1 rok | 33 B | 0,80% | 1 476 000 | 369 000 | 1 845 000 | 26 472 | 2 206 |
| 1504B | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 836 000 | 709 000 | 3 545 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1505B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 3 356 000 | 839 000 | 4 195 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1506B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 356 000 | 339 000 | 1 695 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1507B | 4 rok | 94 B | 1,79% | 2 876 000 | 719 000 | 3 595 000 | 58 877 | 4 906 |
| Plan 6 | | | | | | | | |
| 1601A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 3 116 000 | 779 000 | 3 895 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1602A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1603A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 3 436 000 | 859 000 | 4 295 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1604A | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 916 000 | 729 000 | 3 645 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1605A | 2 rok | 61 | 1,19% | 1 516 000 | 379 000 | 1 895 000 | 39 252 | 3 271 |
| 1601B | 2 rok | 61 | 1,19% | 1 516 000 | 379 000 | 1 895 000 | 39 252 | 3 271 |
| 1602B | 3 rok | 69 B | 1,30% | 2 996 000 | 749 000 | 3 745 000 | 42 903 | 3 575 |
| 1603B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 3 476 000 | 869 000 | 4 345 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1604B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 396 000 | 349 000 | 1 745 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1605B | 4 rok | 94 B | 1,79% | 3 116 000 | 779 000 | 3 895 000 | 58 877 | 4 906 |
| Plan 7 | | | | | | | | |
| 1701A | 4 rok | 94 B | 1,79% | 3 276 000 | 819 000 | 4 095 000 | 58 877 | 4 906 |
| 1702A | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1703A | 3 rok | 88 B | 1,56% | 3 596 000 | 899 000 | 4 495 000 | 51 575 | 4 298 |
| 1701B | 3 rok | 93 B | 1,63% | 3 756 000 | 939 000 | 4 695 000 | 53 857 | 4 488 |
| 1702B | 1 rok | 35 B | 0,83% | 1 436 000 | 359 000 | 1 795 000 | 27 385 | 2 282 |
| 1703B | 4 rok | 94 B | 1,79% | 3 276 000 | 819 000 | 4 095 000 | 58 877 | 4 906 |
| Plan 8 | | | | | | | | |
| 1801A | 4 rok | 97 B | 1,83% | 4 236 000 | 1 059 000 | 5 295 000 | 60 247 | 5 021 |
| 5 121 | 100,00% | 175 168 000 | 43 792 000 | 218 960 000 | 3 295 770 | 274 648 | | |

Lägenhet med balkong är markerad med ett B i anslutning till lägenhetsytan.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgifTEN

| Storlek | Hushållsel kr/mån | Tv/Bredband kr/mån | Hemförsäkring kr/mån |
|---------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 rok | 175 kr | 300 kr | 200 kr |
| 2 rok | 210 kr | 300 kr | 250 kr |
| 3-4 rok | 280 kr | 300 kr | 300 kr |

Kostnaden för hushållsel är baserad på en förbrukning om mellan 1 500 och 2 500 kwh. I beräkningen har vi utgått från att lägenhet om 1 rok förbrukar 1 500 kwh, lägenhet om 2 rok 1 800 kwh samt att lägenhet om 3-4 rok förbrukar 2 400 kwh. I beräkningen har vi utgått från att 1 kwh kostar totalt 1,40 kr.

Föreningen avser att teckna gemensamt avtal för el. Bostadsrättshavarna kommer att vidaredebiteras för hushållsel efter förbrukning. Beloppet som vidaredebiteras kommer utöver själva förbrukningskostnaden även innefatta kostnader för abonnemang/fast årsavgift, överföring (elnätskostnad) och energiskatt. **Observera** att angiven kostnad är en beräkning och att verklig förbrukning och kostnad därför kan bli en annan.

Föreningen avser att vidaredebitera bostadsrättshavaren för kostnaden för uppvärmning till varmvatten. Då uppvärmningen sker via fjärrvärme är kostnaden beroende av aktuellt fjärrvärmepris. Separata varmvattenmätare är installerade i respektive lägenhet vilket möjliggör vidaredebitering efter förbrukning. Eftersom det i dagsläget inte är beslutat hur debitering kommer att ske är hela fjärrvärmekostnaden redovisad som om kostnaden inte vidaredebiteras utan erläggs via årsavgiften.

Fastigheten är ansluten till stadsnätet via Umeå Energi. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal för önskat bredband och TV. Se hemsidan umeaenergi.se/bredband/lagenhet. Aktuell kostnad är beroende av de individuella val som görs.

Hemförsäkringen beräknas till mellan 200 - 300 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende av villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring varför den enskilde medlemmen inte behöver teckna ett sådant tillägg. Hemförsäkring måste dock tecknas.

6.2 NYCKELTAL

| | |
|--|-----------|
| Anskaffningskostnad per m ² | 54 853 kr |
| Föreningslån per m ² | 12 105 kr |
| Insats/upplåtelse i snitt per m ² | 42 758 kr |
| Årsavgift i snitt per m ² /år | 644 kr |
| Driftkostnad i snitt per m ² | 370 kr |
| Avsättning underhållsfond per m ² | 39 kr |
| Avskrivningar per m ² | 399 kr |
| Kassaflöde per m ² | 39 kr |

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- G. Sedan lägenhet färdigställdt och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå

Christine Hallberg
David Carlsson
Lars Lindblad

KÄNSLIGHETSANALYS
ÅR

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år | 844 | 703 | 766 | 908 | 912 | 919 | 925 | 932 | 939 | 947 | 954 | 1 026 |
| Årsavgifter om: | | | | | | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå och | | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens räntenivå +1% | 760 | 823 | 886 | 1 026 | 1 031 | 1 037 | 1 043 | 1 049 | 1 056 | 1 062 | 1 069 | 1 137 |
| 2. Dagens räntenivå +2% | 851 | 913 | 979 | 1 145 | 1 149 | 1 155 | 1 160 | 1 166 | 1 172 | 1 178 | 1 184 | 1 248 |
| 3. Dagens räntenivå +3% | 972 | 1 034 | 1 098 | 1 264 | 1 268 | 1 273 | 1 278 | 1 283 | 1 288 | 1 293 | 1 299 | 1 360 |
| 1. Dagens räntenivå - 1% | 844 | 703 | 763 | 787 | 793 | 801 | 808 | 816 | 823 | 831 | 839 | 914 |
| 2. Dagens räntenivå - 2% | 609 | 654 | 661 | 668 | 676 | 683 | 691 | 699 | 707 | 716 | 724 | 802 |
| Dagens räntenivå och | | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens inflationsnivå +1% | 844 | 708 | 774 | 918 | 928 | 939 | 951 | 963 | 975 | 988 | 1 001 | 1 110 |
| 2. Dagens inflationsnivå +2% | 844 | 710 | 782 | 930 | 946 | 961 | 978 | 995 | 1 013 | 1 032 | 1 052 | 1 207 |
| 3. Dagens inflationsnivå +3% | 844 | 714 | 790 | 942 | 962 | 983 | 1 006 | 1 029 | 1 054 | 1 081 | 1 109 | 1 300 |
| 1. Dagens inflationsnivå -1% | 844 | 699 | 759 | 895 | 899 | 899 | 901 | 904 | 908 | 909 | 911 | 951 |
| 2. Dagens inflationsnivå -2% | 844 | 686 | 781 | 883 | 881 | 879 | 878 | 877 | 876 | 874 | 872 | 887 |




Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Prognos och Känslighetsanalys bilaga till ekonomisk plan Brf Östra Station i Umeå

Unikt dokument-id:
4dbd9a67-fb87-422b-bad6-0fc2d8d61349

Dokumentets fingeravtryck:
**b9aa01f03ed23edff2c9000d18b188b3bf390dfe05e95523b40a82c55a1854a3190475b78a5302aa432
0d35682fa547b833f6fc37ebd65bb9bf3829f093fe1**

Undertecknare

| | |
|---|---|
|  Christine Hallberg E-post: christine@bolevo.se Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.68.171.125 | Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 15:25:55 UTC |
|  Lars Lindblad E-post: lars.lindblad@balticgruppen.se Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.132.164.185 | Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:05:18 UTC |
|  David Carlsson E-post: david.carlsson@balticgruppen.se Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.132.164.185 | Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:24:17 UTC |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-12-22 16:24:17 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivtetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Östra station i Umeå med organisationsnummer 769638-8714. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 78 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Östra station i Umeå, daterad 2023-12-22.
- Stadgar för Brf Östra station i Umeå, daterade 2020-07-28.
- Registreringsbevis för Brf Östra station i Umeå, daterat 2023-04-03.
- FDS-utdrag för Umeå Resenären 1, daterat 2023-12-15.
- Kostnadskalkyl för Brf Östra station i Umeå, daterad 2021-06-07.
- Tillstånd att ta emot förskott, daterat 2021-06-30.
- Bygglov, daterat 2020-04-22.
- Startbesked, daterat 2022-02-02.
- Köpebrev fastighet, daterat 2021-12-22.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Offert finansiering, daterad 2023-12-05.
- Totalentreprenadavtal inklusive ritningar, daterat 2022-02-14.
- Tilläggsavtal till totalentreprenadavtal, daterat 2022-06-28.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-12-22.
- Situationsplan, daterad 2019-05-17.
- Mäklarstatistik för Umeå kommun, daterad 2023-12-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Östra station i Umeå

Unikt dokument-Id:
0b0972d0-6f3c-4e2b-85e5-93348850c14d

Dokumentets fingeravtryck:
65451dad0e4e58a3210104c7539d9e2bce25ddbcbcb7a63ca379e1283c891f9eddb30d078b0c54a2
0cc52d9adac2a398350bb00ef3e94b205068f7986c3a6

Undertecknare

| | |
|--|---|
|  <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85</p> | <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:45:21 UTC</p> |
|  <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Edge 120.0.2210.78 on iPhone iOS 17.1 (smartphone) IP nummer: 83.233.138.240</p> | <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-12-22 16:49:20 UTC</p> |

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2023-12-22 16:49:20 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsjinsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.